

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
АРХИТЕКТУРНО - ПРОЕКТНОЕ БЮРО «КВАРТАЛ»

---

Заказ: Муниципальный контракт № 6 от 14.05.2010г.  
Заказчик: Администрация Ужурского района Красноярского края

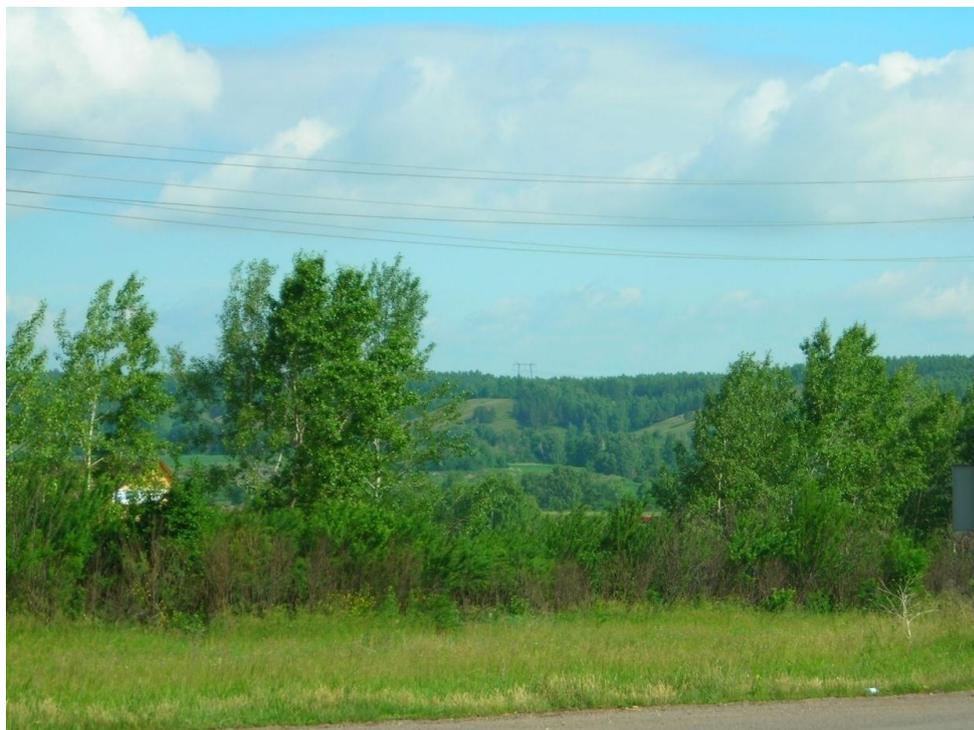
ПРОЕКТ

генерального плана муниципального образования

**КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

Ужурского района Красноярского края

**Том II. Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Крутоярский сельсовет  
Ужурского района Красноярского края**



Красноярск, 2012 г.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**РЕШЕНИЕ**

от

№

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
УЖУРСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

В соответствии со статьями 8, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей \_\_\_\_\_ Устава муниципального образования Крутоярский сельсовет, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района согласно приложению.
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки.

Глава муниципального образования Крутоярский сельсовет

ПРОЕКТ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
КРУТОЯРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА  
С РАЗРАБОТКОЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА с.КРУТОЯР

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Том I – Проект генерального плана Крутоярского сельсовета с разработкой генерального плана с.Крутояр;

Часть 1 – Пояснительная записка;

Часть 2 – Графические материалы.

Том II – Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района Красноярского края;

Часть 1 – Пояснительная записка;

Часть 2 Графические материалы.

Том III - Исходные данные и согласования (архивный).

**Том II. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ УЖУРСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

СОСТАВ ТОМА:

Часть 1 – Пояснительная записка;

Часть 2 Графические материалы.

Перечень графических материалов:

№ п/п	Наименование чертежей	Масштаб	№ листа
1	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Крутоярский сельсовет	М 1:75000	л 1
2	Карта зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия муниципального образования Крутоярский сельсовет	М 1:75000	л 2
3	Карта градостроительного зонирования с.Крутояр Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 3
4	Карта градостроительного зонирования д.Андроново Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 4
5	Карта градостроительного зонирования д.Усть-Изыкчуль Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 5
6	Карта градостроительного зонирования п.Белая Роща Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 6
7	Карта градостроительного зонирования п.Сухореченский Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 7
8	Карта градостроительного зонирования п.Новоракитка Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 8
9	Карта градостроительного зонирования п.Ушканка Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 9
10	Карта градостроительного зонирования д.Алексеевка Крутоярского сельсовета	М 1:5000	л 10
11	Карта градостроительного зонирования п.Отделение Бригады №2 сельсовета	М 1:5000	л 11

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района Красноярского края разработаны ООО АПБ «Квартал» в соответствии с Муниципальным контрактом № 494/3244 АШР от 12.10.2007г.

Директор

Ковалева Н.А.

Главный инженер проекта

Вершинская Л.А.

Главный специалист

Углова Т.В.

Приложение  
к Решению  
Крутоярского сельского  
Совета депутатов  
От \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района Красноярского края выполнены в соответствии со Схемой территориального планирования Ужурского района, разработанной ОАО ТГИ «Красноярскгражданпроект» и утвержденной Решением Ужурского районного Совета депутатов от 24.12.12 г. № 34-237Р, а также с учетом Генерального плана муниципального образования Крутоярский сельсовет (Том 1 данного проекта).

Разработка ПЗЗ велась в соответствии с требованиями действующих федеральных и краевых законодательных актов, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации
- Лесного Кодекса Российской Федерации;
- Водного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федерального закона от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений». (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**Целью разработки Правил землепользования и застройки являлось:**

-обеспечение достижения градостроительными средствами устойчивого развития территории муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского муниципального района Красноярского края, создание благоприятных условий проживания населения, исходя из совокупности экологических, экономических, социальных и иных факторов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение органов местного самоуправления муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского муниципального района правовым основанием для регулирования использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства) на территории поселения.

**Задача проекта** - создание свода нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования Крутоярский сельсовет.

**Настоящие правила состоят из трех разделов:**

Раздел I – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Раздел I содержит 25 статей.

Раздел II – содержит карты (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Раздел II состоит из 2 статей (ст. 26-ст.27).

Раздел III – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Раздел III состоит из 8 статей (ст.28- ст.36).

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Крутоярского сельсовета предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

Настоящие Правила распространяются на территории в границах населенных пунктов, входящих в состав Крутоярского сельсовета – с. Крутояр, д.Андроново, д.Усть-Изыкчуль, п.Белая Роща, п.Сухореченский, п.Новоракитка, п.Ушканка, д.Алексеевка, п.Отделение Бригады №2

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ, ПРИНЯТИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	9
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах.....	9
Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Крутоярский сельсовет, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил .....	21
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	23
Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила.....	24
Статья 5. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	25
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим отношениям, до введения в действие настоящих Правил.....	26
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.....	26
Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территорий.....	27
Статья 9. Градостроительная подготовка территории, образование земельных участков и (или) формирование их границ .....	28
Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	30
Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории .....	32
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.....	34
Статья 13. Градостроительный регламент .....	34
Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	37
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства гражданами и юридическими лицами.....	38
Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	39
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	39
Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	41
Статья 19. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.....	42
Статья 20. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.....	42
Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов.....	44
Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов.....	45
Статья 23. Требования к размещению временных объектов .....	46
Статья 24. Требования к благоустройству сельских населенных пунктов и внешнему облику объектов капитального строительства и временных объектов.....	46
Статья 25. Требования к размещению объектов торговли, культуры, культурно- развлекательных объектов и комплексов.....	47
РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	48
Статья 26. Состав карты.....	48
Статья 27. Карта градостроительного зонирования.....	48
РАЗДЕЛ III ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ....	50

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....	50
Статья 28. Жилые зоны .....	50
Статья 29. Общественно-деловые зоны .....	54
Статья 30. Производственные зоны .....	56
Статья 31. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур .....	59
Статья 32. Рекреационные зоны .....	61
Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования .....	62
Статья 34. Зоны специального назначения .....	64
Статья 35. Резервные территории .....	66
Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия .....	66

Раздел I. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ, ПРИНЯТИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ КРУТОЯРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах**

1. Понятия и термины градостроительного, гражданского, земельного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в настоящих Правилах, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства.

2. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

- *акт о выборе земельного участка* - документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Крутоярский сельсовет;

- *блокированный жилой дом* - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

- *боковые границы участка* - границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка и разделяют два соседних земельных участка;

- *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

- *вновь выявленный объект культурного наследия* - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта

культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

- *водоохранная зона* - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

- *временные сооружения* - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги и др.);

- *временные сооружения для нужд строительного процесса* - сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

- *вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

- *высота здания, строения, сооружения* - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- *градостроительное задание* - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических,

технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет. Подготовку документа, срок действия которого совпадает со сроком действия Постановления, осуществляет муниципальное бюджетное учреждение «Отдел архитектуры и градостроительства Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ужурского района»;

- *градостроительное заключение* - информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставления в собственность земельных участков;

- *градостроительное зонирование* - зонирование территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Крутоярский сельсовет, в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- *градостроительные изменения* - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- *градостроительная подготовка территорий* - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

- *градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)* - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов

планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

- *градостроительный план земельного участка* - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации, и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- *градостроительный регламент* - устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

- *задняя граница участка* - граница участка, как правило, противоположная (или параллельная) лицевой границе земельного участка;

- *заказчик* - гражданин или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

- *застройщик* - гражданин, юридическое лицо или предприниматель, являющийся правообладателем земельного участка и обеспечивающий на этом земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а

также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

- *зеленые насаждения общего пользования* - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, зеленые насаждения озеленения сельских улиц);

- *зеленые насаждения ограниченного пользования* - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

- *зеленые насаждения внутриквартального озеленения* - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов;

- *земельные участки как объекты градостроительной деятельности* - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

- *зоны санитарной охраны* - территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

- *зоны охраны объектов культурного наследия* - территории с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

- *зоны с особыми условиями использования территорий* - территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями, охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- *инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории* - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений

объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

- *инженерная подготовка территории* - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

- *инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры* - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет.

- *капитальный ремонт объектов капитального строительства* (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

- *карта градостроительного зонирования* - карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

- *квартал (микрорайон)* - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания;

- *коэффициент застройки* - отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);



- *коэффициент строительного использования земельного участка* - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

- *коэффициент озеленения* - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

- *красные линии* (далее - также основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- *линейные объекты* - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

- *линии регулирования застройки* - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- *лицевая граница участка* - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

- *многоквартирный жилой дом* - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

- *объект капитального строительства* - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

- *объекты некапитального строительства* - временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

- *объект культурного наследия* (памятник истории и культуры) - объект недвижимого имущества, представляющий собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства и являющийся подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры, имеющий особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

- *ограничения специального назначения на использование и застройку территории* - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Красноярского края и нормативными правовыми актами администрации Ужурского района в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- *основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- *отступ здания, сооружения* (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

- *подзона территориальной зоны* - часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- *подрядчик* - гражданин или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

- *предельные размеры земельных участков, установленные органом местного самоуправления, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

- *прибрежная защитная полоса* - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

- *проектная документация* - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами, содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- *проект планировки территории* - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

- *проект планировки территории линейного объекта* - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории, как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

- *план межевания территории* - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления гражданам и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- *публичный сервитут* - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного

самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

- *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

- *разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* - решение органа местного самоуправления, оформленное в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающее правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- *разрешение на строительство* - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Красноярского края, нормативными правовыми актами администрации муниципального образования Ужурский район;

- *разрешение на условно разрешенный вид использования* - решение органа местного самоуправления, оформленное в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающее правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

- *резервирование земель*, необходимых для муниципальных нужд муниципального образования Крутоярский сельсовет - деятельность администрации Ужурского района по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд муниципального образования Крутоярский сельсовет, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения

существующих объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

- *реконструкция* - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

- *санитарно-защитная зона* - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

- *строительный контроль* - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

- *строительство* - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

- *строительные изменения объектов капитального строительства* - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

- *территориальные зоны* - зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Крутойарский сельсовет определены границы и установлены градостроительные регламенты, уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории;

- *территории общего пользования* - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, территории объектов культурного наследия и т.д.),

границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

- *территория объекта культурного наследия* - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия. На такой земельный участок градостроительные регламенты не устанавливаются, а, следовательно, требования градостроительного регламента, установленные для территориальной зоны, в границах которой такой участок расположен, на него не распространяются;

- *технические регламенты* - документы, которые устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

- *технические условия* - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- *улично-дорожная сеть* - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных) и территорий транспортных сооружений (развязок и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

- *условно разрешенные виды использования* - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

- *частный сервитут* - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

- *ширина участка по лицевой границе* - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

- *элемент планировочной структуры* - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

- *этаж* - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

- *этажность здания* - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

**Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Крутоярский сельсовет, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил**

1. Органами местного самоуправления, а также органами, создаваемыми Главой муниципального образования Крутоярский сельсовет, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования Крутоярский сельсовет, являются:

- 1) Совет депутатов муниципального образования Крутоярский сельсовет;
- 2) Глава муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района (далее также - глава);
- 3) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района (далее - комиссия).

В администрации муниципального образования Крутоярский сельсовет могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории населенных пунктов муниципального образования.

2. Совет депутатов муниципального образования Крутоярский сельсовет осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) утверждает правила землепользования и застройки территории населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района и вносит изменения в правила;
- 2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

3. Глава осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования Крутоярский сельсовет, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

2) направляет правила землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления;

3) принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

4) утверждает подготовленную на основании Генерального плана муниципального образования Крутоярский сельсовет документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

7) принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил, если это установлено нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления;

8) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района;

9) утверждает состав и порядок деятельности комиссии;

10) в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования Крутоярский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования, проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

11) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

4. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Крутоярский сельсовет является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования Крутоярский сельсовет и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми администрацией муниципального образования Крутоярский сельсовет.

Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) обеспечивает разработку проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет, проекта о внесении в них изменений;
- 2) проводит публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района, проекту о внесении изменений в Правила, вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) рассматривает вопросы, связанные с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Крутоярский сельсовет Ужурского района, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех граждан, юридических и должностных лиц.

Органы местного самоуправления муниципального образования Крутоярский сельсовет обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте района в сети Интернет;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Отделе архитектуры и градостроительства Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ужурского района (далее – отдел архитектуры и градостроительства);
- предоставления гражданам и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

#### **Статья 4. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования Крутоярский сельсовет, возникшее в результате внесения в Генеральный план муниципального образования Крутоярский сельсовет изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Крутоярский сельсовет;

- гражданами или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе.

5. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**Статья 5. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории (далее - публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования населения муниципального образования Крутоярский сельсовет по вопросам землепользования и застройки населенных пунктов, реализации права граждан и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами местного самоуправления муниципального образования Крутоярский сельсовет решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Публичные слушания проводит комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Крутоярский сельсовет.

3. Порядок информирования населения муниципального образования Крутоярский сельсовет о подготовке внесения изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов муниципального образования Ужурский район.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории населенных пунктов, имеющей в составе условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовленные до вступления в силу Правил, рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования Крутоярский сельсовет как соответствующие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решений по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и (или) предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим отношениям, до введения в действие настоящих Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Ужурский район по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные гражданам и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид использования, который не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в настоящих Правилах;

- имеют вид использования, который поименован как разрешенный для соответствующих зон в настоящих Правилах, но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального образования Ужурский район.

**Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев,

установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами. Исключение составляют не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид функционального использования не допускается.

#### **Статья 8. Виды процедур градостроительной подготовки территорий**

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, применительно к следующим случаям:

- с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- в целях реконструкции по инициативе собственников существующих объектов капитального строительства;
- с целью развития застроенных территорий;
- с целью образования земельных участков, на которых расположены существующие объекты капитального строительства;
- градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;
- градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- в целях предоставления земельных участков территорий общего пользования для возведения линейных объектов капитального строительства;

- в целях создания зон отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

- иным случаям.

**Статья 9. Градостроительная подготовка территории, образование земельных участков и (или) формирование их границ**

1. Градостроительная подготовка территории и образование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям, а также землям, права на которые не разграничены, в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки документации в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом муниципального образования Крутоярский сельсовет. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений, которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащим им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и образованию земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

2) образование земельных участков посредством проведения межевых (землеустроительных) работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, для выдачи разрешения на строительство, а также для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Земельные участки, образованные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц, и не изъяты из оборота.

9. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе администрации муниципального образования Ужурский район, муниципального образования Крутоярский сельсовет, граждан и юридических лиц.

## **Статья 10. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Красноярского края, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.

Планировка территории населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;
- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются администрацией Крутоярского сельсовета с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе - разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;
- границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых (изменяемых) земельных участков, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо деление которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственную кадастровую регистрацию земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

- б) линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- г) границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;
- д) границы иных зон с особыми условиями использования территории;
- е) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- ж) границы земельных участков, планируемых для предоставления гражданам или юридическим лицам для строительства;
- з) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;
- и) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления гражданам и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями Главы муниципального образования Крутоярский сельсовет и далее внесения в Правила этих изменений.

#### **Статья 11. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается решением администрации Крутоярского сельсовета по инициативе органа, осуществляющего

управление в области градостроительства и архитектуры, либо на основании предложений граждан или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Крутоярского сельсовета, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории граждане или юридические лица вправе представить в Крутоярский сельсовет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Специалисты Крутоярского сельсовета осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Отдел архитектуры и градостроительства принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Совета депутатов муниципального образования Крутоярский сельский Совет с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Главе сельсовета направляет Главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Отдел архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных замечаний протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Крутоярского сельсовета,

иной официальной информации, и размещается на официальном сайте района в сети Интернет.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельсовета, Совет депутатов муниципального образования Крутоярский сельсовет вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по [форме](#), установленной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с действующим федеральным законодательством.

### **Статья 13. Градостроительный регламент**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами Схемой территориального планирования муниципального образования Ужурский района и проектом генерального плана муниципального образования Крутоярский сельсовет;

- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным одновременно в одной из территориальных зон и в одной или более зонах с особыми условиями использования территорий, применяются градостроительные регламенты, установленные для всех этих зон.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами для территориальной зоны (подзоны);
- градостроительному регламенту, установленному в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах границ соответствующей зоны (соответствующих зон) с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

9. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами районного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

10. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, землями береговой полосы и прибрежной полосы, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

12. Реконструкция указанных в пункте 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

13. В случае если использование указанных в пункте 11 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 14. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве

дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Гражданин или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства гражданами и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства РФ.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов муниципального образования Крутоярский сельсовет может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляться самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если: применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны; планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

3. В случае если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования таких объектов осуществляется путем получения разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- коэффициент застройки;
- коэффициент свободных территорий;
- иные показатели.

2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, то публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.
5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте района в сети Интернет.
7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования Крутоярский сельсовет о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.
8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования Крутоярский сельсовет.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования Крутоярский сельсовет в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органа местного самоуправления, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. Гражданин или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 18. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением Совета депутатов муниципального образования Крутоярский сельсовет, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования Крутоярский сельсовет.

6. Глава муниципального образования Крутоярский сельсовет в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Граждане или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 19. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд**

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

#### **Статья 20. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд**

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным земельным законодательством.

1. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Красноярского края в области регулирования земельных отношений, настоящими Правилами, нормативно-правовыми актами Совета депутатов и администрации муниципального образования Ужурский район.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования

(зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;
- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;
- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;
- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

5. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию и вступает в силу после его опубликования в официальных средствах массовой информации муниципального образования Ужурский район.

6. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками муниципального образования Крутоярский сельсовет, направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в орган, осуществляющий ведение государственного кадастра

недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

7. Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

8. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- истечением указанного в решении срока резервирования земель;
- предоставлением в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- отменой решения о резервировании земель;
- изъятием в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;
- решением суда, вступившим в законную силу.

9. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, уполномоченный орган администрации Ужурского района обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости, сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

#### **Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ.

2. В случае строительства наземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по Схемой территориального планирования и проектом генерального плана, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

3. Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог, железнодорожных путей общего и необщего пользования и др.), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

4. При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

5. При проектировании наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта, в проектной документации следует предусматривать шумозащитные мероприятия в соответствии с законодательством, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, строительными нормами и правилами, требованиями технических регламентов.

#### **Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов**

1. Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством РФ.

2. В случае строительства подземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по Схемой территориального планирования и проектом генерального плана, выбор земельного участка для размещения объекта оформляется актом о выборе земельного участка в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

3. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

4. При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения. При строительстве и

реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление сельских территорий.

5. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

6. Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

7. Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в орган архитектуры и градостроительства проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

8. Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.

### **Статья 23. Требования к размещению временных объектов**

1. Размещение временных объектов должно осуществляться с соблюдением санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, норм и правил пожарной безопасности, строительных норм и правил, требований технических регламентов.

2. Требования к размещению временных объектов, а также порядок их размещения устанавливаются правовыми актами администрации муниципального образования Ужурский район.

3. Запрещается размещение временных объектов в охранных зонах сетей инженерно-технического обеспечения, на газонах, проезжей части улиц и дорог, а также на земельных участках, предоставленных для строительства, если иное не установлено законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. Временный объект подлежит демонтажу по окончании установленного правовым актом администрации муниципального образования Ужурский район срока его размещения.

### **Статья 24. Требования к благоустройству сельских населенных пунктов и внешнему облику объектов капитального строительства и временных объектов**

1. Благоустройство сельских территорий, ремонт, покраска и архитектурно-художественное оформление объектов капитального строительства и временных объектов должны осуществляться с учетом документов территориального планирования и документации по планировке территории, а также на основании проектной документации (проекта временного объекта), иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в

случаях и порядке, установленных законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами.

2. До ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию, сдачи временных объектов застройщик или владелец временного объекта обязан выполнить их архитектурно-художественное оформление, а также работы по благоустройству территории в соответствии с проектной документацией (проектом временного объекта), за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством допускается перенос сроков выполнения отдельных видов работ.

3. При проведении работ, предусмотренных в части 1 настоящей статьи, необходимо:

- учитывать исторически сложившийся облик сельской застройки;
- выполнять масштабное и соподчиненное включение современных элементов в сложившиеся архитектурные ансамбли застройки;
- применять комплексный подход для отдельных улиц и архитектурных ансамблей (в том числе при проектировании цветового решения фасадов).

**Статья 25. Требования к размещению объектов торговли, культуры, культурно-развлекательных объектов и комплексов**

Объекты торговли, культуры, культурно-развлекательные объекты и комплексы с массовым пребыванием населения должны обеспечиваться стоянками автотранспорта и площадками для временной парковки автотранспорта в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

## Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Статья 26. Состав карты**

На картах градостроительного зонирования Крутоярского сельсовета выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования Крутоярский сельсовет и населенных пунктов (с.Крутояр, д.Андроново, д.Усть-Изыкчуль, п.Белая Роща, п.Сухореченский, п.Новоракитка, п.Ушканка, д.Алексеевка, п.Отделение Бригады №2) приведены в приложениях № 1, 3-11 к настоящим Правилам.

Карта зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия приведена в приложении № 2 к настоящим Правилам.

Территориальные зоны на указанных картах покрывают всю территорию Крутоярского сельсовета.

Большая часть территории сельсовета состоит из земель сельскохозяйственного назначения – 90 % и земель лесного фонда.

Дорожная сеть сельсовета представлена дорогой регионального значения Назарово-Ужур, дорогами межмуниципального значения и рядом грунтовых дорог.

Зоны железнодорожного транспорта состоят из участка железнодорожной дороги Назарово-Ужур.

Зоны специального назначения состоят из зон санитарно-технического назначения представленных полигоном твердых бытовых отходов, скотомогильником, зонами ритуального назначения и зонами военных объектов и режимных территорий. К резервным территориям относятся земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность (болота, овраги, карьеры).

**Статья 27. Карта градостроительного зонирования****1.Территориальные зоны****1.1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки

Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

ПЗ. Зоны перспективной застройки

**1.2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

ОД. Общественно-деловые зоны

**1.3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:**

П.1. Зоны предприятий I-II класса вредности

П.2. Зоны предприятий III -V класса вредности.

1.4. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ.1. Зоны железнодорожного транспорта

ИТ.2. Зоны автомобильного транспорта

ИТ.3. Зоны инженерной инфраструктуры

1.5. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:

Р. Зоны рекреации

ЕЛ. Зоны естественного ландшафта

1.6. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ.1. Зоны садоводства и дачного хозяйства

СХ.2. Зоны сельскохозяйственного использования

1.7. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

СН.1. Зоны ритуального назначения

СН.2. Зона санитарно-технического назначения

СН.3. Зоны военных объектов и режимных

1.8 РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ:

РТ. Резервные территории

2. На картах также выделяются зоны с особыми условиями использования территорий, отображающие границы зон, в пределах которых действуют экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

На картах градостроительного зонирования отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) санитарно-защитных зон;
- 2) водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов;
- 3) особо охраняемых природных территорий;
- 4) зон охраны объектов культурного наследия;
- 5) охранных зон электрических сетей;
- 6) полосы отвода и охранные зоны железных дорог;
- 7) придорожных полос автомобильных дорог.

**Статья 28. Жилые зоны**

**Ж.1. Зоны жилой усадебной застройки**

*1. Зоны усадебной жилой застройки обеспечивают формирование кварталов комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения многоквартирных и двухквартирных усадебных жилых домов.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) многоквартирные усадебные жилые дома;
- 2) двухквартирные усадебные жилые дома;

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) садоводство, огородничество на приусадебном земельном участке;
- 2) индивидуальные бани, сауны при условии канализирования стоков;
- 3) теплицы, парники, оранжереи на приусадебном земельном участке;
- 4) отдельно стоящий, подземный или встроенно-пристроенный к жилому дому гараж на 1-2 легковые машины на приусадебном земельном участке;

5) колодцы, скважины на земельном участке, резервуары для хранения воды;

6) хозяйственные постройки;

7) объекты пожарной охраны;

8) водонапорные башни;

9) трансформаторные

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) малоэтажные секционные дома;

2) магазины с торговой площадью не более 40 м<sup>2</sup>;

3) предприятия бытового обслуживания;

4) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

*5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

1) этажность - не более 2 этажей;

2) площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 2000 кв. м;

3) площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 кв. м до 10000 кв. м;

- 4) ширина земельного участка, предназначенного для строительства усадебного жилого дома - не менее 20 м;
- 5) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением должна быть в соответствии со сложившейся линией застройки;
- 6) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;
- 6) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;
- 7) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;
- 8) не допускается размещать вспомогательные строения, кроме гаражей со стороны улиц;
- 8) коэффициент застройки - не более 0,3;
- 9) коэффициент свободных территорий - не менее 0,7;
- 10) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьёй определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой усадебной застройки.

В с.Крутояр площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 46,3% от общей площади поселка. Усадебная застройка проектируется в западной и юго-западной части поселка.

Зона жилой усадебной застройки в п.Ушканка составляет 22,4% от площади всего населенного пункта. Данная зона расположена в южной части населенного пункта по улицам Гоголя, Некрасова, Береговая, Главная, а так же проектируется в южной части поселка.

Площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 39,7% от общей площади п.Новоракитка. Зона усадебной застройки занимает улицы Калинина, Луговая, Победы. Усадебная застройка также запроектирована в западной и восточной частях населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в п.Сухореченский составляет 20,6% от площади всего населенного пункта. Данная зона расположена в юго-западной части деревни по улицам Садовая, Ленина, Молодежная, а так же, жилая зона запроектирована в юго-западной части поселка.

В д.Усть-Изыкчуль площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 32,9% от общей площади населенного пункта. Данная зона расположена по улице Центральная, а так же запроектирована в западной части населенного пункта.

Зона жилой усадебной застройки в д.Андроново составляет 18,6% от площади всего населенного пункта. Данная зона расположена по улицам Молодежная, Новая и Советская. Новая усадебная жилая застройка запроектирована в северной части деревни.

В деревне Алексеевка площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 20,6% от общей площади населенного пункта. Данная зона расположена в северной части населенного пункта по улицам Звездная, Солнечная. Новая усадебная застройка запроектирована в северо-восточной части деревни.

В поселке Белая Роща площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 27,1% от общей площади населенного пункта. Данная зона расположена по улицам Березовая, Новая, Главная. В северо-восточной части деревни запроектирована новая усадебная застройка.

В поселке Отделение Бригады №2 площадь зоны жилой усадебной застройки составляет 33,3% от общей площади населенного пункта. Данная зона расположена по улице Главная.

## Ж.2. Зоны жилой малоэтажной застройки

*1. Зоны жилой малоэтажной застройки обеспечивают правовые условия формирования кварталов комфортного жилья при повышении плотности использования территории с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 2 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.*

### *2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;
- 2) многоквартирные дома не выше двух этажей;
- 3) детские сады, объекты дошкольного воспитания;
- 4) начальные и средние школы;
- 5) аптеки;
- 6) продовольственные и непродовольственные магазины с торговой площадью не выше 60 м<sup>2</sup>
- 7) залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- 8) предприятия бытового обслуживания;

### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) хозяйственные постройки

- 2) сады, огороды, палисадники;
- 3) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)
- 4) площадки для сбора мусора;
- 5) гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- 6) открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

7) трансформаторные;

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- 2) отделения, участковые пункты милиции;
- 3) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 4) крытые сооружения для занятий спортом;
- 5) общественные резервуары для хранения воды;
- 6) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 7) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- 8) котельные.

*5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:*

- 1) этажность - не более 2 этажей;
- 2) высота ограждения земельных участков единообразная на протяжении квартала;
- 3) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением определено в соответствии со сложившейся линией застройки;
- 4) расстояние от основного строения до границ соседнего участка – 3 м, хозяйственных построек, открытой стоянки, отдельно стоящего гаража – 1 м;
- 5) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;
- 6) коэффициент застройки - не более 0,27;
- 8) предприятия обслуживания должны размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним, при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы;
- 9) площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 15% площади квартала,

микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой малоэтажной застройки;

10) вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улицы не допускается;

11) отметка кровли подземных гаражей-стоянок, расположенных на дворовой территории, не должна превышать планировочную отметку земли.

В селе Крутояр зона жилой малоэтажной застройки представлена 2-х этажными жилыми домами, которые располагаются в юго-восточной части села по улице Главная.

### ПЗ. Зоны перспективной застройки

*1. Зоны перспективной застройки обеспечивают правовые условия формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке настоящих Правил.*

В деревне Алексеевка и деревне Андроново зона перспективной застройки расположена в северо-восточной части села.

В поселке Белая Роща зона перспективной застройки огибает населенный пункт по западной, юго-западной и южной стороне.

В селе Крутояр и поселке Сухореченский зона перспективной застройки расположена в юго-западной части населенного пункта.

### Статья 29. Общественно-деловые зоны

#### ОД. Общественно-деловые зоны

*1. Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) организации и учреждения управления;
- 2) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- 3) средние и начальные школы;
- 4) детские сады, объекты дополнительного образования;
- 5) предприятия связи;
- 6) учреждения культуры и искусства (клуб, библиотека, и иные подобные объекты);

7) предприятия общественного питания (ресторан, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

8) религиозные культовые сооружения;

9) аптеки;

10) бани;

11) общежития, связанные с производством и образованием;

12) фельдшерско-акушерские пункты;

14) объекты торговли;

15) объекты культурно-бытового обслуживания;

16) профессионально-технические, средние, специальные учебные заведения;

17) парки, скверы, бульвары;

18) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

19) спортивные площадки.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

2) встроенные, подземные или пристроенные гаражи к административному зданию;

3) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

1) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

2) рынки открытые и закрытые;

3) пекарни;

4) объекты пожарной охраны;

5) опорный пункт охраны порядка;

6) автостоянки на отдельных земельных участках;

7) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

8) водонапорные башни;

9) трансформаторные;

10) котельные;

*5. Определены следующие параметры недвижимости. Высота и размеры зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная общественно-деловая зона.*

Общественно-деловая зона села Крутояр располагается на въезде село южнее административного центра и представлена средней и начальной школой, поликлиникой, больницей, почтой и магазинами. В западной части села проектируются магазины, дом

культуры, детский сад, школа, спортивный комплекс, столовая, больница, торговый центр, гостиница. В центральной части села располагается сельская администрация, аптека, сбербанк, контора, домом культуры, универмаг.

Общественно-деловая зона в д.Андронове занимает центральную и южную часть деревни и представлена конторой, домом культуры, магазином, начальной школой, ФАПом, детским садом и спортивной площадкой.

В д.Усть-Изыкчуль общественно-деловая зона располагается в центральной части населенного пункта и представлена зданиями конторы, ФАПа, Магазина, клуба, начальной школой, детским садом, спортивной площадкой.

В п.Белая Роща общественно-деловая зона представлена зданием конторы, магазином товаров повседневного спроса, детским садом, совмещенным с начальной школой и клубом и располагается в центральной части деревни.

Общественно-деловая зона п.Сухореченский занимает центральную часть деревни и состоит из конторы, клуба, ФАПа, магазина, детского сада, совмещенного с начальной школой и спортивной площадкой.

В п.Новоракитка общественно-деловая зона сосредоточена в центральной части поселка, представлена конторой, клубом, магазинами, детским садом, совмещенным с начальной школой и ФАПом.

В п.Ушканка общественно-деловая зона занимает центральную часть поселка, представлена конторой, магазинами, детским садом, начальной школой, спортивной площадкой и ФАПом. В юго-восточной части поселка проектируется спортивная площадка.

В д.Алексеевка общественно-деловая зона располагается в центральной части населенного пункта и состоит из здания конторы, клуба, ФАПа, магазина, на юго-востоке располагается детский сад, совмещенный с начальной школой.

В п.Отделение Бригады №2 общественно-деловая зона отсутствует.

### **Статья 30. Производственные зоны**

#### **П.1. Зоны предприятий I-II класса вредности**

*1. Зона П.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и 2 класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- 2) объекты складского назначения различного профиля;
- 3) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- 4) офисы, конторы;
- 5) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 6) объекты пожарной охраны.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 2) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
- 3) общественные уборные.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) автозаправочные станции;
- 2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.
- 3) антенны сотовой связи;

К зоне предприятия I-II класса вредности села Крутояр относятся территория ЛАПСа, расположенной в северной части населенного пункта.

В д.Андроново относятся территории свинофермы и откормочная площадка, расположенные на юге населенного пункта.

II.2. Зоны предприятий III -V класса вредности

*1. Зона II.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) предприятия и производства III -V класса вредности с санитарно-защитной зоной от 50 до 300 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00;
- 2) объекты технического и инженерного обеспечения;
- 3) объекты оптовой и мелкооптовой торговли;
- 4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- 5) склады;
- 6) автотранспортные предприятия;
- 7) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 8) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 9) офисы, конторы, административные службы;
- 10) пожарные части;
- 11) объекты пожарной охраны.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;

3) общественные уборные.

4. *Условно разрешенные виды использования:*

1) автозаправочные станции.

2) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,

3) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных предприятий;

4) антенны сотовой связи;

5) склады пищевых продуктов;

Зона предприятий III -V классов вредности располагается в северной, южной и центральной частях села Крутояр и представлена маслозаводом, пекарней, молочной фермой с телятником, зернохранилищем, ТОК, насосной станцией, территории лесхоза, строительного отдела.

В д.Андроново зона занимает восточную часть и представлена зерносушилкой, зернохранилищем с мастерскими, территорией складских помещений.

В п.Белая Роща зона располагается в основном в северной и юго-восточной частях населенного пункта и представлена молочной фермой, МТМ.

В п.Сухореченский зона представлена зернотоком, МТМ, мастерскими, свинофермой расположенными в восточной части поселка и территорией складских помещений в северо-западной части поселка.

В п.Новоракитка зона занимает северо-восточную часть населенного пункта и представлена молочной фермой, зернотоком и конным двором.

В зоне предприятий III-V классов вредности в границе п.Ушканка располагается зерноток в юго-западной части поселка и молочная ферма и корм площадка на севере населенного пункта. Так же в границе населенного пункта с северной стороны располагаются силосные ямы.

В д.Алексеевка зона находится на севере населенного пункта и представлена летним лагерем для скота, водонапорной башней и силосными ямами, на юге деревни располагаются мастерские.

К коммунальной зоне деревни Усть-Изыкчуль относятся складские территории, расположенные в северо-восточной части деревни в границе населенного пункта, мастерские и конный двор в северной части деревни и откормочная площадка, зерноток и молочная ферма на юге населенного пункта.

## **Статья 31. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур**

### **ИТ.1. Зоны железнодорожного транспорта**

*1. Зоны железнодорожного транспорта выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются объекты железной дороги.*

*В зоне железной дороги разрешается деятельность организаций железнодорожного транспорта, на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию наземных подземных зданий, строений и сооружений и других объектов железнодорожного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.*

#### *2. Основные виды разрешенного использования:*

1) размещение железнодорожных путей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

#### *3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

1) возведение сооружений для постоянного и временного хранения транспортных средств, создание предприятий по обслуживанию транспортных средств и эксплуатация инженерных сооружений при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

2) размещение объектов коммунально-бытового назначения, объектов торговли, транспорта, иных объектов, предназначенных для оказания услуг пассажирам железнодорожного транспорта, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

3) размещение объектов для складирования грузов, прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4) размещение погрузочно-разгрузочных площадок, связанных с обслуживанием объектов железнодорожного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

5) размещение открытых стоянок, гаражей, гаражей-стоянок при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

6) размещение объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

4. К условно разрешенным видам использования относятся виды использования недвижимости, в результате которых нарушаются требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также к земельным участкам для размещения различных инженерных сооружений и лесонасаждений и требуют специального согласования.

Зона железнодорожного транспорта в Крутоярском сельсовете располагается в с.Крутояр, пересекая населенный пункт с юга на север.

#### ИТ.2. Зоны автомобильного транспорта

1. Зоны автомобильного транспорта выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений автомобильного транспорта.

Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

##### 2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) автомобильные дороги;
- 2) объекты дорожного сервиса;
- 3) предприятия по обслуживанию транспортных средств;

##### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) сооружения для постоянного и временного хранения автотранспортных средств;
- 2) стационарные посты органов внутренних дел;
- 3) автобусные остановки.

##### 4. Условно разрешенные виды использования:

- 1) придорожные кафе;
- 2) придорожные гостиницы;
- 3) придорожные магазины.

В зону автомобильного транспорта населенных пунктов Крутоярского сельсовета входят поселковые улицы, дороги и проезды.

#### ИТ.3. Зона инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения инженерно-технических

*объектов, сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов недвижимости.*

2. *Виды разрешенного использования* (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах инженерно-технических сооружений, магистральных трубопроводов и линий электропередач, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) уполномоченными органами и используются исключительно по целевому назначению.

В зону инженерной инфраструктуры в границах с.Крутояр входят трансформаторные и котельная, находящиеся в центральной и южной частях населенного пункта.

### **Статья 32. Рекреационные зоны**

#### **Р. Зоны рекреации**

1. *Зоны рекреационного назначения предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов для кратковременного и долговременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых и закрытых пространствах.*

2. *Основные виды разрешенного использования:*

- 1) парки, скверы;
- 2) зеленые насаждения общего пользования;
- 3) зеленые насаждения специального назначения;
- 4) открытые спортивно-физкультурные сооружения

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) спортивные игровые площадки;
- 2) места проката игрового и спортивного инвентаря;
- 3) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 4) автостоянки.

4. *Условно разрешенные виды использования:*

- 1) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 2) аттракционы;
- 3) предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 4) общественные туалеты;
- 5) площадки для мусоросборников;
- 6) места парковки легковых автомобилей.

В с. Крутояр зона рекреации представлена территориями скверов и специально озелененных территорий, разделяющих зону специального назначения и производственную от жилой зоны.

В п. Новоракитка зона рекреации представлена территорией сквера и бульвара.

В п. Сухореченский зона рекреации состоит из территорий скверов.

В д. Усть-Изыкчуль зона рекреации представлена благоустроенной набережной реки Серез и территорией сквера.

В п. Ушканка зона рекреации представлена территориями скверов и благоустроенной набережной юго-восточной части пруда.

В д. Андроново зона рекреации представлена благоустроенной набережной реки Сухашка и территориями скверов.

В п. Белая Роща зона рекреации представлена территориями скверов.

#### ЕЛ. Зоны естественного ландшафта

*1. Зоны естественного ландшафта выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) лесные массивы;
- 2) территории природного ландшафта;
- 3) санитарно-защитные полосы.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 2) объекты благоустройства.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- 2) устройства открытых стоянок для временного хранения транспортных средств

Зона естественного ландшафта у восточной границы села Крутояр представлена территорией природного ландшафта вдоль реки Серез.

Зона естественного ландшафта расположена вдоль реки Сухашка.

#### **Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования**

##### СХ.1 Зоны садоводства и дачного хозяйства

*1. Зоны садоводства и дачного хозяйства выделены для обеспечения условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*



- 1) ведение садоводческого хозяйства;
- 2) огородничество;
- 3) садовые домики летнего типа;
3. *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) хозяйственные постройки;
- 2) индивидуальные бани;
- 3) теплицы, оранжереи;
- 4) надворные туалеты;
- 5) емкости для хранения воды;
- 6) площадки для сбора мусора;
- 7) индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- 8) противопожарные водоемы;
4. *Условно разрешенные виды использования:*

- 1) постройки для содержания мелких домашних животных.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:

а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества - от 300 кв. м до 600 кв. м;

б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства - от 600 кв. м до 1500 кв. м;

2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства, а также для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;

3) для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также для строительства и эксплуатации усадебных жилых домов минимально допустимая ширина проезжей части улиц - не менее 7 м, проездов между земельными участками - не менее 3,5 м;

- 4) высота ограждения земельных участков - не более 2,0 м;

Зона садоводческих товариществ расположена на северо-востоке от с. Крутояр.

## СХ.2 Зоны сельскохозяйственного использования

*Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- 2) луга, пастбища;
- 3) лесозащитные полосы

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) инженерные коммуникации, транспортные сооружения

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) склады;
- 2) рынки;

Зона сельскохозяйственного использования расположена в северной и восточной части деревни Алексеевка на ее окраине.

В д.Андроново зона сельскохозяйственного назначения расположена на южной окраине населенного пункта между производственной и жилой зоной.

К зоне сельскохозяйственного назначения относятся пастбища, расположенные на севере и востоке поселка Белая Роща.

В п.Новоракитка зона сельскохозяйственного назначения расположена в северо-восточной части поселка, между производственными и жилыми зонами.

К зоне сельскохозяйственного назначения относятся прочие земли сельскохозяйственного назначения, расположенные у северной и южной окраины поселка Отделение Бригады №2.

В поселке Сухореченский к зоне сельскохозяйственного назначения относятся пастбища, расположенные в северной и восточной части поселка, между производственной, коммунальной и жилой зоной.

В д.Усть-Изыкчуль зона расположена на южной и северной окраине населенного пункта между производственной и жилой зоной.

В п.Ушканка зона расположена в западной, северной и восточной частях поселка, между производственными и жилыми зонами.

## Статья 34. Зоны специального назначения

### СН.1. Зоны ритуального назначения

*1. Зоны кладбищ выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются кладбища и другие специализированные объекты.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) кладбища традиционного захоронения;
- 2) бюро похоронного обслуживания.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) культовые сооружения;
- 2) мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- 3) отделения, участковые пункты милиции;
- 4) киоски, временные павильоны розничной торговли;
- 5) хозяйственные корпуса;
- 6) резервуары для хранения воды;
- 7) объекты пожарной охраны;
- 8) общественные туалеты.

СН.2. Зоны санитарно-технического назначения

*. Зоны размещения отходов потребления выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются скотомогильники, полигоны бытовых отходов и другие специализированные объекты.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) полигоны твердых бытовых отходов;
- 2) площадки для сбора мусора;
- 3) скотомогильники.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) места парковки автотранспорта;
- 2) общественные туалеты.

*4. Условно разрешенные виды использования:*

- 1) резервуары для хранения воды;
- 2) объекты пожарной охраны;
- 3) хозяйственные постройки.

СН.3 Зоны военных объектов и режимных территорий

*Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.*

*2. Основные виды разрешенного использования:*

- 1) объекты военного назначения;
- 2) полигоны;

3) объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

*3. Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- 1) общественные здания;
- 2) гаражи;
- 3) места парковки легковых автомобилей;
- 4) хозяйственные постройки.

### **Статья 35. Резервные территории**

*1. Резервные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых невозможно осуществление хозяйственной деятельности в силу особенностей рельефа (скалы, овраги, карьеры, болота).*

### **Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия**

1. Санитарно-защитные зоны. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на территории санитарно-защитной зоны запрещается:

1. Размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных

веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Разрешается:

1. размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

2. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

В с.Крутояр располагаются зона предприятий I-V классов вредности с санитарно-защитной зоной 1000-50м. и коммунальная зона с санитарно-защитной зоной 50м.

В п.Ушканка санитарно-защитная зона от предприятий, находящихся в коммунальной зоне составляет 50м, а от предприятия IV и V классов вредности – 50 и 100м.

Санитарно-защитные зоны от предприятий, находящихся в коммунальной зоне в п.Новоракитка составляет 50м, а от предприятия IV и V классов вредности – 50 и 100м.

В границе п.Сухореченский расположены предприятия III-V классов вредности с санитарно-защитной зоной 50-300м и коммунальная зона с санитарно-защитной зоной 50м.

В границе д.Усть-Изыкчуль располагаются зона предприятий III-V классов вредности с санитарно-защитной зоной 50-300м. и коммунальная зона с санитарно-защитной зоной 50м.

В д.Андроново в границе населенного пункта санитарно-защитная зона от предприятий, находящихся в коммунальной зоне составляет 50м., а от предприятия IV и V классов вредности – 50 и 100м. На территории поселка расположено кладбище с санитарно-защитной зоной 100м.

В д.Алексеевка в границе населенного пункта санитарно-защитная зона от предприятий IV и V классов вредности – 50 и 100м.

В п.Белая Роща в границе населенного пункта санитарно-защитная зона от предприятий, находящихся в коммунальной зоне составляет 50м., а от предприятия IV и V классов вредности – 50 и 100м.

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон разрешается:

1. любые виды хозяйственной деятельности при установлении соблюдения установленного режима ограничений;

2. на расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов;

3. на территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного использования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов;

4. установление водоохранных зон не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Прибрежная защитная полоса в соответствие со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации составляет:

- 30 м для обратного и нулевого уклона;
- 40 м для уклона до  $3^0$ ;
- 50 м для уклона  $3^0$  и более.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В с. Крутояр ширина водоохранной зоны р.Сереж равна 200м.

В п. Сухореченский ширина водоохранной зоны р. Сухашка равна 50м.

В д. Усть-Изыкчуль ширина водоохранной зоны р.Сереж равна 200м.

Водоохранная зона ручья восточнее п. Ушканка – 30м.

Водоохранная зона ручья восточнее д. Алексеевка – 30м.

В д.Андроново ширина водоохранной зоны р.Сереж равна 200м.

### 3. Особо охраняемые природные территории

Южная граница МО Крутоярский сельсовет Ужурского района расположена на территории планируемого биологического заказника краевого значения «Пойма р.Сереж», согласно «Схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Красноярском крае на период до 2015 года», утвержденной постановлением Совета администрации Красноярского Края от 02.11.2006 № 341-п.

Целью организации заказника является охрана долинного комплекса р.Сереж Назаровской лесостепи, мест остановки и концентрации водоплавающих птиц. Северных поселений огаря, пеганки, журавля-красавки, мест постоянного гнездования большого веретенника.

Хозяйственная деятельность, не запрещенная на территории заказника, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и режимом заказника, исходя из приоритетности охраняемых природных комплексов, объектов на этих территориях и не должна противоречить целям создания заказника.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов на территории заказника могут осуществляться по проектам, получившим положительные заключения государственных экспертиз, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Зоны охраны объектов культурного наследия. На территории Крутоярского сельсовета находятся 8 объектов археологии.

В соответствии с действующим законодательством с целью сохранения историко-культурного наследия для будущих поколений на территориях объектов культурного наследия устанавливаются особые градостроительные режимы, ограничивающие хозяйственную и иную деятельность. Отношения в области охраны и использования объектов культурного наследия регламентированы Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со ст. 34 в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и

запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливает Постановление «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (№315 от 26.04.2008г.).

5. Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов при отклонении и положения на расстоянии, м:

- 10 - напряжение до 20 кВ;
- 15 - напряжение до 35 кВ;
- 20 - напряжение до 110 кВ,

(на основании Постановления Правительства РФ №1420 от 01.12.1998 г. в ред. Постановления Правительства РФ №100 от 02.02.2000г).

Разрешается:

1. сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля.

Запрещается:

- 1. новое строительство жилых и общественных зданий;
- 2. предоставление земель под огороды;
- 3. размещение предприятий по обслуживанию и парковке автотранспорта, а так же складов нефтепродуктов;

4. производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнения ремонтов машин и механизмов;
5. остановка автотранспорта при пересечении автодорог с линиями электропередач.
6. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

#### 6. Полосы отвода железных дорог

Согласно постановлению полосы отвода (так же, как и примыкающие к ним охранные зоны железных дорог) входят в состав земель железнодорожного транспорта, предназначены для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта и имеют специальный режим использования.

В границах полосы отвода нельзя размещать капитальные здания и сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, ухудшающие видимость железнодорожного пути и иным образом создающие угрозу безопасности движения. Размещение в полосе отвода инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газопроводов и нефтепроводов и других линейных сооружений допускается только по согласованию с организацией железнодорожного транспорта либо организацией, осуществляющей строительство пути или инфраструктуры железнодорожного транспорта (далее - заинтересованная организация).

В то же время полоса отвода сама не должна создавать угрозы или помех для хозяйственных или природных объектов, примыкающих к ее внешней стороне.

В местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций на полосе отвода не допускается строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений и проведение сельскохозяйственных работ.

В местах прилегания полосы отвода к сельскохозяйственным угодьям нельзя допускать разрастания на ней сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности, а в местах прилегания к лесным массивам - скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов. От опушки естественного леса граница полосы отвода должна отделяться противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

В соответствии с Земельным кодексом РФ свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог могут использоваться для целей, прямо не связанных с эксплуатацией железнодорожного транспорта, - они могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для складирования грузов, оказания услуг пассажирам,

сельскохозяйственного использования и иных целей. Правила дополнили перечень целей, в которых может использоваться полоса отвода, разрешив размещать на условиях договора на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта в границах полосы отвода наружную рекламу.

#### Охранные зоны железных дорог

Для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта кроме полосы отвода могут устанавливаться также охранные зоны, расположенные вдоль полосы отвода.

Охранные зоны устанавливаются в случае прохождения железнодорожных путей в местах, подверженных снежным обвалам, оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям, и в районах подвижных песков. Охранные зоны могут устанавливаться также в случае прохождения железнодорожных путей по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов, и по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов, повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

В границах охранных зон могут быть установлены запреты или ограничения на строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубку древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для работы железнодорожного транспорта. Кроме этого в охранных зонах могут быть запрещены или ограничены распашка земель, выпас скота, выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Границы охранных зон обозначаются знаками, которые должны устанавливаться заинтересованными организациями.

#### 7. Придорожные полосы автомобильных дорог.

Придорожные полосы автомобильных дорог установлены в соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 13 января 2010г. №4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог Федерального значения».

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением: объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания; объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей; инженерных коммуникаций.

В соответствии с частью 2 статьи 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;
- 4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются: при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия.

Строительство и реконструкция данных объектов в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории при соблюдении следующих условий:

- 1) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге федерального значения и другие условия безопасности дорожного движения;

2) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

3) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги федерального значения. Проектирование, строительство и реконструкция объектов в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения, переданных в доверительное управление государственной компании «Российские автомобильные дороги», осуществляется с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ.

Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения либо за их пределами, но требующее присоединения к автомобильной дороге федерального значения, должно осуществляться с учетом имеющегося размещения таких объектов в пределах полосы отвода автомобильной дороги федерального значения.